



Gemeinde Erlbach

Landkreis
Altötting

Reg. Bezirk
Oberbayern

Siedlungerschließung Baugebiet „NÖRDLICH ALTER PFARRHOF“

- ERLÄUTERUNG -

06. März 1998

geä.:

geä.:

geä.:

geä.:

Reischach, den 06. März 1998

Ingenieurbüro
Birgit Oberisenbuchner
Beratende Ingenieurin
Schöffberg 70, 84571 Reischach
☎ (0 86 70) 14 57 📠 (0 86 70) 51 67



Prüf- und Genehmigungsvermerk

Gesehen: Gemeinde Erlbach Erlbach, den 1. Bürgermeister Josef Ostermeier	Geprüft: Straßenbauamt Traunstein Traunstein, den
Entwurfsverfasser:	Ingenieurbüro Birgit Ober Eisenbuchner Beratende Ingenieurin Schöffberg 74, 84571 Reischach ☎ (0 86 70) 14 57 ✉ (0 86 70) 51 67



Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Vorhabensträger	4
1.2	Beschreibung der Baumaßnahme	4
1.3	Zweck des Vorhabens	5
1.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
1.5	Grunderwerb	5
1.6	Umfang des Vorhabens	5
2	BESCHREIBUNG DER VOM BAUVORHABEN BETROFFENEN ERSCHLIESSUNGSMASSNAHME	6
2.1	Verkehrstechnische Erschließung	6
2.1.1	Umfang	6
2.1.2	Allgemeine Beschreibung	6
2.1.3	Bautechnische Einzelheiten	7
2.1.3.1	Trasse	7
2.1.3.2	Gradiente	7
2.1.3.3	Querschnitt	7
2.1.3.4	Sichtdreiecke	9
2.1.4	Kunstbauwerke	9
2.1.5	Baugrund	10
2.1.6	Einfügung der Baumaßnahme in die Landschaft	10
2.1.7	Straßenausstattung	10
2.2	Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung	11
2.2.1	Voruntersuchung	11
2.2.2	Oberflächenentwässerung	11
2.2.3	Abwasserbeseitigung	11
2.3	Wasserversorgung	12
2.4	Energieversorgung	12
2.5	Grünanlagen	12
2.6	Abfallentsorgung	12
2.7	Gasversorgung	13
3	GRÖSSEN UND KOSTEN DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHME	13
3.1	Flächen und Nutzung	13
3.2	Kostenzusammenstellung	13

1 ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

1.1 Vorhabensträger

Vorhabensträger ist die Gemeinde Erlbach, Landkreis Altötting, vertreten durch den 1. Bürgermeister Herrn Josef Ostermeier.

Die Postanschrift lautet: Gemeinde Erlbach
 Hausnummer 59
 84567 Erlbach

1.2 Beschreibung der Baumaßnahme

Die Gemeinde Erlbach beabsichtigt die Erschließung des Bebauungsgebietes „Nördlich alter Pfarrhof“. Das geplante Bauvorhaben liegt nördlich des Ortes Erlbach an der Kreisstraße.

Das gesamte Baugebiet umfaßt eine Fläche von 1,24 ha mit 13 Parzellen. Westlich, nördlich und östlich wird das Baugebiet durch landwirtschaftliche Flächen eingegrenzt. Im Süden des Baugebietes liegt ein kleines Anwesen.

Die Erschließungsmaßnahme erstreckt sich in West-Ost-Richtung mit einer Länge von ca. 120 m und erreicht in Nord-Süd-Richtung eine Länge von ca. 130 m. Die Gesamtfläche umfaßt 1,24 ha.

Derzeit wird das Erschließungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das Gelände fällt in Nord-Süd-Richtung maximal 7 m, in West-Ost-Richtung maximal 5 m und in Ost-West-Richtung maximal 4 m. Das Baugebiet liegt auf einer Geländekuppe.

Insgesamt werden 13 Parzellen erschlossen.

Bestandteile der Baumaßnahme sind:

- Erstellung der öffentlichen Abwasserentsorgung
- Ableitung des Oberflächenwassers
- Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser
- Erstellung des Wegenetzes mit Straßen, Wendeplätzen, Gehwegen
incl. Straßenentwässerung
- Energieversorgung
- Fernmeldeeinrichtungen
- Begrünung

Die Erschließungsmaßnahme ist in den beiliegenden Plänen umfangreich dargestellt. Die verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über Kreis- und Gemeindestraßen.

1.3 Zweck des Vorhabens

Das geplante Bauvorhaben wird notwendig, um dem großen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Primär schafft die Erschließungsmaßnahme Aufträge für Hoch- und Tiefbauunternehmen aus der näheren Region und sekundär kann durch Zuzug auswärtiger Bauinteressenten die gemeindliche Infrastruktur verbessert werden.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

- (1) Für das betroffene Gebiet wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung von der Gemeinde Erlbach beschlossen. Der derzeit bestehende, rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht im gesamten Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet vor.
- (2) Das Gebiet ist demnach als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.
- (3) Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Erlbach besteht nicht.
- (4) Der Entwurf des Bebauungsplanes trägt das Datum vom 22. Januar 1998.

1.5 Grunderwerb

Der Grunderwerb wird von der Gemeinde Erlbach durchgeführt.

1.6 Umfang des Vorhabens

Die Baumaßnahme soll in seiner Gesamtheit den Umgriffsgrenzen entsprechend durchgeführt werden.

Bestandteile sind die unter Punkt 1.2 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen.

2 BESCHREIBUNG DER VOM BAUVORHABEN BETROFFENEN ERSCHLIESSUNGSMASSNAHME

2.1 Verkehrstechnische Erschließung

2.1.1 Umfang

Die verkehrstechnische Erschließung umfaßt Fahrbahnen, Gehwege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün auf Grundlage der beigefügten Lagepläne.

2.1.2 Allgemeine Beschreibung

Die innere Erschließung des Baugebietes ist durch die geplante Erschließungsstraße, die von Süden nach Norden verläuft, gewährleistet. Diese Erschließungsstraße endet mit einem Wendehammer.

In diese geplante Haupteerschließungsstraße mündet, aus Richtung Nordwest, eine Anliegerstraße, die zur möglichen Weiterführung der Baugebiete dient, ein.

Entlang der Haupteerschließungsstraße bis zum Wendehammer wird rechts der Straße (Parzelle 13, 12 und 11) bzw. entlang des Anliegerweges rechts der Straße (Parzelle 7) ein 1,00 m breiter Streifen vor Zäunen und Einbauten als freizuhalten der privater Grünstreifen für Schneeablagerungen, etc. festgesetzt.

Die Ausbildung der Erschließungsstraßen ist in der Fahrbahnbreite den jeweiligen Nutzungsansprüchen angepaßt. Der gesamte Bereich der Baugebietserschließung wird durch die Straßenraumgestaltung als Wohn- und Anliegerstraße ausgebildet, so daß die Erschließungsstraßen neben ihrer Verkehrsfunktion auch Bedeutung für die Anwohner als Kommunikations- und Aufenthaltsbereich besitzen.

Zur fußläufigen Verbindung und zur möglichen späteren Erweiterung im Norden, ist ein Gehweg entlang der Erschließungsstraße und des Anliegerweges geplant.

Vor den Parzellen 1 - 4 wird die Fahrbahn durch einen 2 m breiten Streifen, der für Längsparkplätze und Baumstandorte vorgesehen ist, vom 1,50 m breiten Gehweg abgetrennt.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll an der Gemeindeverbindungsstraße entlang des Siedlungsgebietes (nördlich der Einmündung) ein Gehweg angelegt werden. Hierbei ist der vorhandene Graben zu verrohren.

Zudem wird an der nördlichen Grenze zu den Parzellen 7, 8 und 9 ein 3,00 m breiter Wirtschaftsweg, als Zufahrtsmöglichkeit für angrenzende landwirtschaftliche Flächen erstellt.

2.1.3 Bautechnische Einzelheiten

2.1.3.1 Trasse

Die Trassen richten sich nach dem Bebauungsplan und werden lediglich den Richtlinien entsprechend optimiert.

Die Gestaltung der Einmündung erfolgt gemäß RAS-K-1.

2.1.3.2 Gradiente

Die Gradiente wurde so festgelegt, daß durch die Anpassung an das bestehende Gelände eine wirtschaftliche Lösung bei technisch einwandfreier Anbindung der geplanten Bebauung an die Straßen und störungsfreier Oberflächenentwässerung erzielt wird.

$H_{w_{min}}$	=	200 m
$H_{k_{min}}$	=	500 m
S_{min}	=	0,5 %
S_{max}	=	6,0 %

Die Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße wird so ausgebildet, daß kein Straßenoberflächenwasser aus dem Erschließungsgebiet gelangen kann.

2.1.3.3 Querschnitt

Fahrbahnbreite (siehe Regelquerschnitte):

Erschließungsstraße	4,50 m	• Anliegerstraße AS 3 Trennungsprinzip mit maßgebender Erschließungsfunktion
Anliegerweg	4,50 m	• Anliegerstraße AS 3 Mischungsprinzip mit maßgebender Erschließungsfunktion

Sparten und Medien

Strom-, Wasser- und Fernmeldeanlagen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Flächen (Fahrbahn und unbepflanzter Seitenstreifen) zu verlegen. Da die vorgesehenen Medien aufgrund der geregelten Mindestabstände nicht alle in der 4,50 Meter breiten Straße Platz haben, ist es notwendig, die Leitungen für Strom und Telefon in den Gehweg zu legen, bzw. die Medien Strom und Telefon gemeinsam zu verlegen.

Die Vorschriften der Medienträger für die Verlegung von Kabeln in Bereichen mit späterer Bepflanzung (Wurzelschutz usw.) werden beachtet. Zur besseren Übersicht liegt der Entwurfsplanung ein Spartenschnitt bei.

Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen. Die Fahrbahn-, Gehweg- und Parkstreifenbreite sowie die Festlegung der Randeinfassung entspricht dem Bebauungsplan.

(Fahrbahnquerneigungen 2,5 %, Wendehammer 1,5 %)

Gehwegbreite 1,50 m

Parkstreifenbreite 2,00 m

Der Wendebereich in der Erschließungsstraße ist so bemessen, daß ein Befahren mit Müllfahrzeugen nicht möglich ist. Beim Befahren mit Müllfahrzeugen wäre mit eingeschränkten Rangiermöglichkeiten zu rechnen. Hier ist zu empfehlen, daß die Anlieger ihre Mülltonnen an dem hierfür vorgesehenen Abstellplatz an der Gemeindeverbindungsstraße abstellen.

Fahrbahnaufbau gemäß RStO 86, Tabelle 2, Zeile 5 Bauklasse V (Anliegerstraße) Asphalt (gemäß Tafel I, Zeile 1)	
4 cm	Asphaltbeton 0/8 mm
10 cm	Asphalttragschicht 0/32 mm
46 cm	Frostschutzschicht
60 cm	Gesamtaufbau

Parkstreifen gemäß RStO Bauklasse V Pflaster mit Rasenfuge	
10 cm	Betonpflaster 16/16/10
4 cm	Splitt-Sand 0/11
49 cm	Frostschutzschicht
63 cm	Gesamtaufbau

Gehweg	
8 cm	Betonpflaster 16/16/8
4 cm	Splitt-Sand 0/11
54 cm	Frostschuttschicht
66 cm	Gesamtaufbau

Wirtschaftsweg	
50 cm	Frostschuttschicht
50 cm	Gesamtaufbau

Nachweis der Dicke des frostsicheren Oberbaues entsprechend RStO (durch Bekanntmachung des OBB Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 07. Januar 1991 eingeführt A.Z. II D 9-433415-025/90).

Dicke des frostsicheren Straßenaufbaues	
Frostempfindlichkeitsklasse F 2	
40 cm	Richtwert der Dicke (lt. RStO 86 Tabelle 6, Zeile 2)
+15 cm	Mehr- oder Minderdicken infolge örtlicher Verhältnisse: Frosteinwirkung (Zeile 1.3 Zone III (A))
+ 5 cm	Lage der Gradienten (Zeile 2.1 Ein-, Anschnitt bis 2 m (B))
60 cm	Dicke des frostsicheren Oberbaues

2.1.3.4 Sichtdreiecke

Um die Anfahrtsicht bei der Einmündung in die Gemeindeverbindungsstraße gewährleisten zu können, ist ein Sichtdreieck (10 m / 70 m) in beide Richtungen von jeder Bebauung freizuhalten.

2.1.4 Kunstbauwerke

Kunstbauwerke sind nicht notwendig.

2.1.5 Baugrund

Untersuchungen zu Bodenaufbau und Bodenbeschaffenheit wurden nicht durchgeführt. Es ist aber aus naheliegenden Baumaßnahmen bekannt, daß ein Versickern von Oberflächenwasser nicht möglich ist.

Die statischen Erfordernisse für die vorgesehene Bebauung sind durch den Bodenaufbau gegeben. Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasser- verhältnisse sollten vor Erstellung des Leistungsverzeichnisses für die Erschließungsstraßen und der notwendigen Kanalisation repräsentative Schürfen angelegt werden.

Mit Grundwasser ist im Bereich der vorgesehenen Bebauung nicht zu rechnen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist unter Umständen mit Schichtwasser zu rechnen. Dieses sollte trotz der geringen Versickerfähigkeit des Bodens dem Untergrund wieder zugeführt werden. Eine Ableitung über Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Altlasten bzw. kontaminierter Boden ist nicht zu erwarten.

2.1.6 Einfügung der Baumaßnahme in die Landschaft

Das geplante Bauvorhaben stellt bei Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte, naturnahem Ausbau und umfangreicher Begrünung keinen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird durch einen privaten Grünstreifen begleitet. Der geplante Parkstreifen wird durch Einzelbäume aufgelockert (entnommen aus dem Bebauungsplan).

2.1.7 Straßenausstattung

Leiteinrichtungen, Beschilderung und Verkehrszeichen werden nach Richtlinien der Straßenverkehrsordnung in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt. Eine Straßenbeleuchtung ist vorgesehen und in der Kostenberechnung enthalten.

2.2 Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung

2.2.1 Voruntersuchung

Zur Abwasserbeseitigung gibt es zwei Varianten.

Variante 1:

Mischsystem mit Ableitung in den bestehenden Kanal in der Erlenstraße.

Wie aus der hydraulischen Berechnung ersichtlich ist, würde es hierbei zu erheblichen Überlastungen im bestehenden Kanalnetz kommen.

Variante 2:

Trennsystem mit Ableitung des Schmutzwassers in den bestehenden Kanal in der Nömeierstraße (Schacht Nr. 55) und Ableitung des Oberflächenwassers in die bestehende Straßenverrohrung.

Aufgrund der Überlastungen bei Variante 1 kommt Variante 2 zur Ausführung.

Für beide Varianten wurden hydraulische Berechnungen durchgeführt und die Kanalsysteme mit den entsprechenden Einzugsgebieten im Lageplan dargestellt.

2.2.2 Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen, asphaltierten Straßen und den angrenzenden befestigten Flächen wird mittels Oberflächenwasserkanal an die bestehende Straßenverrohrung der Gemeindeverbindungsstraße angeschlossen. Eine spätere Verrohrung des nördlich der Einmündung liegenden Grabens ist im Zuge eines Gehwegbaues erstellt.

Die Bemessung des Oberflächenwasserkanals wird nach den einschlägigen Richtlinien durchgeführt. Um Übertiefen zu vermeiden wurde festgelegt, daß die Parzellen 9 und 10 in den offenen Graben der Gemeindeverbindungsstraße entwässern sollen.

Um dem ökologischen Denken gerecht zu werden sollte das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken (Dachentwässerung) gesammelt werden und der Gartenbewässerung zugeführt werden bzw. über Zisternen zur WC-Spülung genutzt werden.

2.2.3 Abwasserbeseitigung

Die geplante Schmutzwasserkanalisation (DN 250) wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal (Schacht Nr. 55 mit Ableitung in die Nömeierstraße) angebunden und der bestehenden Kläranlage zugeführt. Die Tiefenlage des Schmutzwasserkanals ist so vorgesehen, daß die Keller (mit Ausnahme der Parzellen 9 und 10, für die eine Hebeanlage notwendig ist) in freiem Gefälle entwässern können.

2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt durch die Erweiterung des Versorgungsnetzes im Erschließungsgebiet.

Der Anschlußpunkt der Wasserversorgung befindet sich in der Gemeindeverbindungsstraße Höhe Erlenstraße. In der Föhrenstraße einschließlich Anliegerweg wird eine PVC-Leitung DN 150 verlegt, um bei einer weiteren Erschließungsmaßnahme in nördlicher bzw. östlicher Richtung einen Ringschluß mit der Erlenstraße zur Versorgungssicherheit zu erreichen.

Für die Versorgung der Anlieger im Wendepplatzbereich ist eine PVC-Leitung DN 80 ausreichend.

Zur Löschwasserentnahme sind an den Endsträngen (z.B. Wendehammer) Unterflurhydranten angeordnet.

Die benötigten Kapazitäten hierfür sind sichergestellt.

2.4 Energieversorgung

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Versorgungsleitungen für Strom und Telefon neu verlegt.

Mit dem Energieversorgungsunternehmen und dem zuständigen Fernmeldeamt ist rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um die zeitliche Abwicklung der Baumaßnahme koordinieren zu können.

Das Baugebiet soll erdverkabelt werden. Eventuell notwendige Verteilungsschränke o.ä. sind auf öffentlichem Grund in Absprache mit der Gemeinde Erlbach zu erstellen.

2.5 Grünanlagen

siehe unter Punkt 2.1.6

2.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft und wird von diesem gewährleistet.

Auf die Befahrbarkeit des Baugebietes mit Müllfahrzeugen wurde unter Punkt 2.1.3.3 hingewiesen.

2.7 Gasversorgung

ist nicht vorgesehen

3 GRÖSSEN UND KOSTEN DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHME

3.1 Flächen und Nutzung

Art der Nutzung § 1 ff BauNVO	Geschoß- zahl	GRZ	GFZ	Nettofläche der Bereiche	Anzahl der Gebäude
WA	II	0,35	0,7	--- m ²	13

Nettobaufläche	10.717 m ²	87 %
Öffentl. Verkehrsfläche	1.652 m ²	13 %
Bruttobaufläche	12.369 m²	100 %

3.2 Kostenzusammenstellung

Straßenbau	255.000,00 DM
Abwasserbeseitigung	335.000,00 DM
Wasserversorgung	70.000,00 DM
Gesamtsumme Brutto	660.000,00 DM
Erschließungskosten / m² Nettobaufläche	61,50 DM